

Begründung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02/014

- Zwischen Hellweg und Benzstraße -

Stadtbezirk 2 Stadtteil Flingern Nord

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Flingern Nord und umfasst große Teile der Siedlung Flinger Broich sowie eine Grünfläche, die von der Bebauung umschlossen ist. Im Westen wird es durch die Daimlerstraße und im Norden durch die Benzstraße begrenzt. Im Osten an der Dieselstraße sowie im Süden am Hellweg bildet die denkmalgeschützte Blockrandbebauung die Grenze zum Geltungsbereich des Plangebietes. Es hat eine Größe von ca. 2,66 ha.

Die Siedlung ist in den Zeiten der Weimarer Republik in den Jahren 1929-1931 nach einer Gesamtplanung der Architekten Bökels und Biskaborn in zwei Phasen gebaut worden. Die Geschosswohnungssiedlung war auf über 1.000 Wohneinheiten mit typisierten Kleinstwohnungen angelegt. Die Dachformen wurden als Flachdach oder leicht geneigtes Pultdach ausgeführt. Die Baukörper bilden am Hellweg einen viergeschossigen Blockrand, im Inneren der Siedlung wurde jedoch bereits die aufgelockerte Bauweise in Form von dreigeschossigen Zeilengebäuden mit Nord-Süd-Richtung angewendet. Die Bebauung am Hellweg wurde im Jahr 2017 unter Denkmalschutz gestellt.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Regionalplan

Die Fläche ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bebauungspläne

Zurzeit gelten die Textbebauungspläne WA 39 und WR 40 (Rechtskraft beide 20.04.1985). Das WA 39 umfasst in großen Teilen die Blockrandbebauung am Hellweg, die außerhalb des neuen Planrechts liegen wird. Abweichend von den zulässigen vier Geschossen entlang des Hellwegs, gilt für den Edisonplatz 1, 3, 5 eine dreigeschossige und für die Daimlerstraße 1a, 1b, 1c eine eingeschossige Bauweise. Im WR 40 ist die Zeilenbebauung an der Benzstraße mit drei Geschossen und einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Des Weiteren setzt der Fluchtlinienplan 5777/028 (Rechtskraft 29.11.1960) den Edisonplatz als Freifläche fest. Zudem sieht der Bebauungsplan 5777/032 (Rechtskraft 26.10.1964) für die Benzstraße 37-47 eine dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 sowie einer Dachneigung von 30 Grad vor. Darüber hinaus markiert dieser Plan einen 5,0 m breiten Grünstreifen als Vorgartenfläche.

3. Ziele und Zwecke des Vorhabens

3.1 Ausgangssituation

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) hat im Jahr 2016 seinen alljährlichen Landeswettbewerb unter anderem in Düsseldorf durchgeführt. Die Landeswettbewerbe befassen sich immer mit aktuellen Fragestellungen zum Wohnungsbau. In 2016 ging es um Lösungsvorschläge für die Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere durch Abriss und Ersatzneubau sowie um Nachverdichtung innenstadtnaher Brachflächen in Wohnquartieren. Dabei sollten zukunftsfähige Lösungen gefunden werden, wie innerstädtische Flächenpotenziale genutzt werden können, um steigende

Wohnungsnachfragen in wachsenden Regionen mit bedarfsgerechtem, hochwertigen urbanen Wohnraum befriedigen zu können. Konkret ging es um übertragbare Lösungen im Stadtteil Flingern Nord und um die Frage wie in einer Siedlung, die im Stil der typischen Zeilenbebauung der 1920er oder auch der 1950/60er Jahre gebaut wurde, aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum nachverdichtet werden kann und wie trotzdem die besonderen Freiraumqualitäten solcher Siedlungen erhalten werden können. Dabei sollte das neu zu schaffende Mietwohnungsangebot unterschiedliche Einkommens- und Zielgruppen ansprechen.

3.2 Städtebauliches Konzept

Der Beitrag des Büros winkelmüller.architekten gmbh (Berlin) gemeinsam mit Machleidt GmbH Städtebau I Stadtplanung (Berlin) und SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH (Berlin) hat den Landeswettbewerb 2016 für sich entschieden (Anlage 1). Der Entwurf entwickelt eine eigenständige Baustruktur aus differenzierten L- und I-förmigen Baukörpern. Die Erschließungswege aus dem Gebiet nördlich des Planbereiches entwickeln sich über die Benzstraße hinweg fort und werden südlich der Benzstraße durch die neuen L-förmigen Gebäude gefasst. Die Anordnung der Bebauung bildet hausnahe Wohnhöfe aus, die als Schnittstelle zwischen neu und alt verstanden werden sollen. Somit bildet das Neubauquartier einerseits eine eigenständige Raumfiguration aus und wirkt andererseits dennoch als Teil des Gesamtquartiers. Überdies arbeitet der Entwurf die gewünschten Grün- und Wegeverbindungen zu den umgebenden Freiräumen heraus.

Hervorzuheben ist, dass der Entwurf wie vom Bauherrn gewünscht, – der SWD Städtische Wohnungsgesellschaft mbH & Co. KG – ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnformen je Baufeld generiert. Das Quartier ist momentan mit einer Vollvermietung belegt. Da den Anwohnern die Möglichkeit gegeben werden soll im Quartier zu verbleiben, plant die SWD das Vorhaben in mehreren Abschnitten zu realisieren. Der Entwurf von winkelmüller.architekten bereitet die Möglichkeiten eines geordneten und sozial verträglichem Umzugsmanagements vor und lässt durch sein Prinzip der Mischung auf jedem Baufeld eine vielfältige Nachbarschaft erwarten. Es sollen 50 % im öffentlich geförderten, 20 % im preisgedämpften und 30 % im frei finanzierten Wohnungsbau angeboten werden. Auch vor diesem Hintergrund sollen durch eine Überarbeitung des Siegerentwurfes (211 Wohneinheiten)

nun 32 weitere Wohneinheiten, also insgesamt 243 neue Wohneinheiten durch Abbruch und Neubau entstehen. Dies geschieht zum einen durch ein zusätzliches zurückgesetztes Geschoss an der Benzstraße. Zum anderen durch die Aufstockung der Kopfbauten im Wohnhof um je ein Geschoss (Anlage 2). Die städtebauliche Grundkonzeption der Wohnhöfe, welche sich zum großzügigen Grünraum hin öffnen und entlang der Benzstraße einen räumlichen Abschluss formulieren, bleibt durch die Überarbeitung unberührt. Die angepasste Höhenentwicklung fügt sich weiterhin in die Umgebung der vorhandenen Gebäude ein.

3.3 Verfahren

Zur Umsetzung des dargestellten geplanten Städtebaulichen Konzeptes ist eine Änderung der wirksamen Textbebauungspläne WA 39 und WR 40 sowie des Fluchtlinienplanes 5777/028 und des Bebauungsplanes 5777/032 erforderlich. Diesbezüglich soll für das oben beschriebene ca. 2,6 ha große Plangebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Bislang ist beabsichtigt das Verfahren beschleunigt gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

4. Umweltbelange

Das Kapitel Umweltbelange wird im weiteren Verfahren ergänzt.